

de su naturaleza y efectos, sin la posibilidad de cuyo acceso al Registro de la Propiedad no hubiere sido concedido el préstamo; por ello, las consideraciones que la Registradora hace en su informe chocan con lo prescrito por la regla 6.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, por la trascendencia real que tiene la cláusula de interés variable. 17. En definitiva, la cláusula de variabilidad de los intereses no trasmuta la naturaleza de la hipoteca pactada, transformándola de hipoteca de tráfico en hipoteca de seguridad. b) En lo referente a la inscribibilidad del pacto de vencimiento anticipado por falta de pago, a su tiempo, de las amortizaciones y el pacto V, epígrafes 3, 4 y 6, se insiste en lo expuesto en el escrito de interposición del recurso.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.º del Código Civil; 10 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios; 1.º, 12, 131-3.ª, 4.º, 144 y 253 de la Ley Hipotecaria; 118, 429 y 434 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 26 de octubre de 1973, 23 y 26 de octubre de 1987, 21 de enero de 1988; y 19 de febrero de 16 de marzo de 1990.

1. La Registradora, después de despachar el título, no se limitó a consignar en él, con las circunstancias exigidas, el asiento practicado, sino que especifica extremos del título a que no se extiende el asiento y expresa las causas en que funda su negativa: 1.º No hace constar «la facultad de vencimiento anticipado por impago de la cuota de amortización», «al no determinarse la cantidad cuyo impago puede provocarlo». 2.º Hace exclusión de la cláusula de variación de intereses y estima que se encuentra bajo la sanción del artículo 10 de la Ley de Defensa de los derechos del consumidor. 3.º Niega genéricamente la inscripción de diversos pactos —que no especifica— por entender que, o tienen carácter personal y no son objeto de la garantía, y entonces la negativa está fundada en los artículos 1.º, 2.º y 98 de la Ley Hipotecaria, y 7.º, 9.º, 51.6.º de su Reglamento, o bien prevén futuras variaciones de la garantía, sin perjuicio de que en su día puedan inscribirse conforme al artículo 144 de la Ley Hipotecaria. Es claro, pues —contra la opinión de la Registradora— que existe nota de calificación y contra ella procede el recurso gubernativo, el cual debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directamente con esa calificación, en los extremos a que se refiere la reclamación del recurrente.

2. Debe decidirse, antes que ninguna otra, la cuestión de la admisibilidad de que la hipoteca garantice intereses variables y la solución no puede ser otra que la positiva, dada la admisión expresa que hace hoy el artículo 131-3.ª, 4.º de la Ley Hipotecaria, siempre que los intereses puedan ser determinados en su día por un factor objetivo y se señale límite máximo de la responsabilidad hipotecaria. Tampoco puede ser tachada con nulidad «ipso iure» en aplicación del artículo 10 de la Ley de Defensa de los derechos del consumidor si no se invocan otros motivos que el de ser «cláusula de variación de intereses en la contratación con el público»; una protección que excluyera la posibilidad de intereses variables se traduciría inmediatamente, en la práctica, en la exclusión del consumidor en las ventajas del crédito a largo plazo.

3. Otra de las cuestiones planteadas es si hay suficiente determinación de la cuota de amortización, cuando se pacta la amortización global de capital e intereses en ciento cuarenta y cuatro cuotas mensuales, en función de un interés variable. Admitido que puede cumplir con las exigencias del principio de determinación, un interés que si no está determinado exactamente al constituirse la hipoteca puede, en su día, ser determinado por referencia a factores objetivos, igualmente debe admitirse la cláusula de amortización en la que cada cuota global mensual no está exactamente determinada con anticipación sino que depende del interés que rija para el correspondiente período. Pero en cambio, no se cumple con el principio de determinación si no se expresa exactamente la fórmula matemática convenida para la determinación de cada una de «las ciento cuarenta y cuatro cuotas mensuales comprendidas de amortización de capital e interés». Aun suponiendo que en España, en que operan también entidades de crédito con vinculación extranjera, resulte de los usos que sólo tiene aplicación uno de los posibles sistemas de amortización, el principio de determinación registral exige que las determinaciones jurídico-reales que derivarían de los usos —cuyo conocimiento no puede exigirse ni al particular ni al Registrador ni a los terceros— se traduzcan en cláusulas de la escritura y en circunstancias de la inscripción.

4. En la nota se niega genéricamente la inscripción de diversos pactos que no especifica. El principio de economía procesal exige que se entre en los puntos a que nos hemos referido en el primer fundamento bajo el número 3, pero sólo en cuanto a los extremos a que se refiere la reclamación del recurrente. De la nota, en relación con la escritura, resulta que se ha negado la inscripción de los pactos por los que se estipula el vencimiento anticipado de la obligación si se da cualquiera de estos hechos: a) Falta de pago de contribuciones y tributos que gravan la propiedad, posesión, tenencia o disfrute de la finca hipotecada, incluso derivados de la adquisición de la misma por la parte prestataria, así como la de cuotas de comunidad (pacto V-3.º de la escritura). b) Disminución por cualquier causa de la cuarta parte del valor de la garantía (pacto V-4.º de la escritura). c) Existencia de cargas o graváme-

nes no conocidos en el momento de la escritura o formalizados con posterioridad y que tengan rango registral prioritario en el momento de la inscripción de la escritura (pacto V-6.º).

Esta Dirección General tiene declarado en Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987 que es inscribible la cláusula relativa a contribuciones —y puede, también, incluirse las cuotas de gastos de comunidad— en cuanto se refiera a tributos y gastos que tenga preferencia de cobro sobre el mismo acreedor hipotecario. También estas Resoluciones admiten la inscripción de las cláusulas a que nos acabamos de referir con las letras b) y c).

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la nota del Registrador, salvo en cuanto acusa falta de determinabilidad de las cuotas de amortización.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 26 de diciembre de 1990.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

**1471** RESOLUCION de 5 de diciembre de 1990, de la Subsecretaría, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el recurso contencioso-administrativo número 177/1990, interpuesto por don Virgilio Lucia Gil, don Enrique Garcia Marañón, don Narciso Royo Hernández, don Celso González Alejano y don Eusebio Garcia Alonso.

—Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana el recurso contencioso-administrativo número 177/1990, interpuesto por don Virgilio Lucia Gil, don Enrique Garcia Marañón, don Narciso Royo Hernández, don Celso González Alejano y don Eusebio Garcia Alonso contra aprobación de la Resolución 318/1989-F, de 26 de julio de 1989, del Ministerio de Administración Pública, sobre puestos de trabajo en Centros Penitenciarios, la citada Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha dictado sentencia de 10 de octubre de 1990, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo, interpuesto por don Virgilio Garcia Gil, don Narciso Royo Hernández, don Eusebio Garcia Alonso, don Enrique Garcia Marañón y don Celso González Alejano por la vía de la Protección 62/78, contra la Resolución de 27 de diciembre de 1989, de la Secretaría de Estado para la Administración y posteriores complementarias, debemos declarar y declaramos que la Resolución Administrativa impugnada no conculca los artículos 14 y 23 de la Constitución, todo ello, con expresa condena en costas a los recurrentes, por ser preceptivo.»

En su virtud, esta Subsecretaría, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.  
Madrid, 5 de diciembre de 1990.—El Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Director general de Instituciones Penitenciarias.

**1472** RESOLUCION de 7 de enero de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se define parcialmente la línea divisoria de los Registros de la Propiedad de Madrid número 10 y Madrid número 19.

Visto el escrito de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid de fecha 27 de noviembre de 1990;

Teniendo en cuenta la necesidad que se plantea de adaptar la línea divisoria de los Registros de la Propiedad de Madrid números 10 y 19 al Plan Especial de Reforma Interior 14/5 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, al haberse alterado sustancialmente el viario anterior, y en especial al haberse suprimido en gran parte la calle Martínez de la Riva, que sirve de línea de separación en la actualidad de los Registros antes citados y hallarse en construcción sobre la misma diversas manzanas cuyas edificaciones tendrán más de una salida a calles de nueva creación;

Estimando que no se trata de un supuesto de alteración territorial del artículo 483 del Reglamento Hipotecario, y habiendo informado favorablemente los titulares de los Registros afectados,